

企業總部需求外溢 新北市掀廠辦開發潮

據台灣投資事務所統計，投資台灣三大地方方案截至2023年3月止，累計投資額達2.5兆億元，在台商回流及企業總部設置需求潮驅動下，產業對辦公、廠辦需求持續增加，隨著內科開發逐漸趨向飽和，廠辦需求外溢至鄰近的新北市，遠雄、華固、國揚、東煒等建設公司紛紛進軍新北市布局廠辦商品，包括新莊、汐止、中和等未來都將有新廠辦大樓完工釋出，新北市將成為下一波廠辦交易熱區。

商用不動產市場部分，統計上市櫃法人3月商用不動產交易為58.95億，較上個月增長543%、較去年同期減幅72%。3月份商用不動產交易以工業地產為主，交易規模46.61億，佔月交易的79%；辦公、廠辦交易為12.34億，佔月交易的21%。觀察3月份廠辦交易共有3筆，且都集中在新北市，顯示產業自用需求熱，建設公司積極進軍新北市投入廠辦開發，收益型買方也將投資目光望向整棟廠辦。

土地市場部分，上市櫃法人3月土地、地上權交易為86.52億，較上個月增長543%，較去年同期減幅37%。觀察3月份土地交易，單筆交易金額最高為達欣工程以26.23億取得中山區長安段一小段土地，未來將推出住宅案；因應內科、南軟產業聚落發展推升住宅需求，大陸建設以13.94億元取得南港區南港段一小段561地號等5筆土地50%土地持分，該基地位在南港軟體園區旁，將與地主惠瑜達公司合建分屋，預計分回44%。

4月商用不動產行事曆

上旬4/1~4/12	中旬4/13~4/20	下旬4/21~4/30
<p>4/12(三)【標售】 北市晴光商圈透天店面</p>	<p>4/13(四)【標售】 北市復興北路商辦</p>	<p>4/24(一)【標售】 桃園航空城工業土地</p>
	<p>4/18(二)【標售】 內湖杜拜國際金融大樓</p>	<p>4/26(三)【標售】 北市中正區福和段住宅 台中西屯區惠國段土地</p>
	<p>4/20(四)【標售】 雲林雲科工業區廠房</p>	

資料整理：信義全球資產管理股份有限公司
以上資料僅供參考，實際資料依原業主公布為準



信義全球資產管理股份有限公司
<http://www.sinyiglobal.com>

央行宣布升息半碼 利率「連五升」

中央銀行3月23日召開2023年首場理監事會，央行總裁楊金龍宣布升息半碼（0.125個百分點），為2022年3月以來的五度升息，累計升幅為0.75個百分點，央行重貼現率升抵1.875%，創下近八年新高。為反映央行升息，各行庫的房貸利率地板價也調升至2.06%，正式突破2%大關，據了解，有公股銀行針對第三、四房者，利率水準已超過2.625%。

【經濟日報 3/23】

Q2景氣 台經院：天氣會慢慢轉晴

台經院3月25日發布二月景氣動向調查，在大陸解封帶動經濟需求，有助國內傳產拉貨回溫下，二月製造業營業氣候測驗點回升到九十一點一九點，較上月增加三點一二點，連續四個月上揚，服務業與營建業營業氣候測驗點也走高，呈三大產業同步上揚。台經院景氣預測中心主任孫明德以第二季「天氣會慢慢開始晴朗」，形容景氣能見度正慢慢提高。

【聯合報 3/25】

3月出口疲弱 估連七黑

財政部形容出口仍是「料峭春寒」，除因外銷淡季，更關鍵因素在於全球通膨、升息、俄烏戰爭後座力發酵，導致終端需求持續緊縮。從財政部發布最新出口統計，以季節走勢推估，3月出口規模將介於350億至365億美元間，年減幅介於16%至19.5%，將是連七黑，首季出口年減幅估近二成，恐將創金融海嘯來同期最大減幅。不過財政部引述主計總處預測指出，首季將是今年出口低點，之後逐季改善，直到第4季止跌回升。

【聯合報 4/9】

景氣燈號連4藍 分數近14年新低

國發會公布2月景氣燈號已經連續第4個月亮出藍燈，綜合判斷分數跌至10分，續創近14年新低紀錄。國發會經濟發展處處長吳明蕙表示，全球需求疲弱，拖累台灣出口，而出口不好會連帶影響生產、銷售，廠商也面臨存貨調整的壓力，今年上半年很難擺脫目前看到的低迷狀態，不過對於經濟前景不須過度悲觀，因為景氣築底訊號浮現，同時指標續跌，但景氣領先指標已經連續4個月上升，且幅度擴大，對未來展望轉佳。

【中央社 3/27】

時程獎勵將落日 危老2.0有譜

政策積極推動《都市危險及老舊建築物加速重建條例》，促進老舊房子更新，最大的誘因就是危老條例中的時程獎勵，2017年就參加危老整建者，可以拿滿10%的時程容積獎勵，儘管多方爭取，危老整建的時程獎勵至今每年以下滑2%的速度降低，預計2023年5月後就會降為2%，明年5月降為1%，2025年正式落日；內政部強調，除了時程容積獎勵外，也同步擴大了規模的容積獎勵，近期還會推出預鑄工法等容積獎勵項目，大約給予2%的容積獎勵，讓危老重建2.0能與都更相互接軌。

【工商時報 4/4】

北市捷運局東環段：2年內動工、9年半完工

台北市捷運東環段3月29日獲行政院正式核定，捷運局表示，東環段串聯4條捷運路線，紓解內科聯外交通瓶頸，分擔文湖線最大站間運量約15%，完工通車後由象山站至內湖科學園區可由32分鐘縮短為14分鐘，士林站至內湖科學園區可由39分鐘縮短為12分鐘，大幅縮短台北都會區整體通勤時間，預計2年內動工、9年半完工。

【中國時報 3/29】

平均地權條例擬放寬 都更業者滿足條件購屋「免經許可」

內政部次長花敬群表示，為避免濫殺無辜，《平均地權條例》中私法人購屋住宅採許可制，預計在子法訂定時排除都更危老業者，讓業者在一定條件下，例如都更危老合建、產權整合過程中，因實務需要的買賣移轉行為，納入「免經許可」項目，對於都更業者還是訂有條件，子法會訂定清楚細節以及標準，適用對象也會表達清楚，努力在4月底修完子法。

【經濟日報 3/9】

桃市推「工廠綠色化輔導計畫」邁向淨零排放

桃園市經發局推動「桃園市工廠綠色化輔導計畫」，期盼藉由「獎勵低碳科技產業」、「改善補助工業鍋爐」、「補助綠色交通運具」及「工廠綠色化輔導」等四大項目，減少空污與碳排，訂定「桃園市低碳科技產業補助及獎勵計畫」，提供桃園市引進低碳科技的營業場所及工廠最高50萬元的補助，111年共補助10家廠商，總計每年節電量達509.2萬度、減碳量達2,831.3公噸CO₂e。

【風傳媒 3/25】

合庫金看2023房市：交易量跌、房市緩修

合庫銀認為，央行自去年3月以來，啟動第五次升息，對國內房市有一定衝擊，加以政府部門各項政策影響，國內房市展望存有影響不利因素存在，房市缺工問題並未改善，買賣雙方對於房價陷入認知差異擴大，以及政府實施平均地權條例通過抑制投資，因此料2023年房市「交易量跌、房市向下緩修」。

【聯合報 3/24】

商辦救星 綠建築租金溢價一成起跳

雖因經濟不確定性商辦需求放緩，但國內商用不動產市場可以看到三道曙光出現，包括綠色商辦升級潮、產業剛性需求當道、政府標案全台遍地開花；其中綠色商辦已是全球趨勢，台北市商辦擁有LEED國際認證的綠色建築辦公大樓，租金溢價率達10%~15%，在全球ESG減碳浪潮下，提供綠色租賃方案的辦公大樓，將是企業辦公總部選址的關鍵，堪稱最強曙光。

【工商時報 4/11】

北市危老、都更 三區熱度高

統計2018到2022年，近五年台北市都更案量達567件，危老更高達769件，不論都更還是危老，核定案件數前三名行政區都一樣，為中山區、大安區與士林區；中山區都更案共67件、危老案共112件核定；大安區都更案65件、危老案95件；士林區都更案56件、危老案84件。由於老屋整合時間成本與金錢成本都不俗，建商大多會選擇整合效益較佳區段投入，因此房價高的區段，老屋重建熱度通常比房價低的地區更旺盛。

【經濟日報 3/19】

首季商用不動產和土地交易額 年減57%

受通膨和升息影響，首季商用不動產和土地的成交金額，2023年第一季全台大型不動產交易，土地及商用不動產成交金額合計近367億元，較上年同期減少57%，創下自2017年第三季以來單季最低成交量。因應景氣走弱，許多國內外企業對於資本支出的態度將更趨謹慎，商辦市場租賃活動將持續受到衝擊，而部份自用型買方，也將在短期內暫緩置產計畫。

【工商時報 4/11】

內湖廠辦 躍居全台交易熱點

台北市內湖科技園區的商辦市場，不只是在逆風階段成長，更躍居全台交易熱點，第一季成交金額就達61億元，占全北市的73%之多，金額最高的是崇越購買西湖段預售辦公大樓，總金額達54億元，折算每坪單價超過90萬元，為目前內科最高價，在市場貨源供不應求下，買家已從成屋市場，一路買到預售市場，為過去少見。

【經濟日報 4/5】

新光證券砸現金1.15億元 買50年中正區老商辦

2023年3月新光證券以無貸款方式買下中正區「重慶大樓」11樓戶，總價約1.15億元，該樓屋齡已高達50年，顯見北市精華地段老商辦仍相當受歡迎，目前此區商辦月租金單價約落在1400~1700元，未來還可以等改建的機會。進一步觀察法人購置億級商辦交易，今年的億元級商辦交易有「書田大樓」10樓、「環球經貿中心大樓」7樓、內科「長虹NASDAQ」5樓、「聯虹識野科技大樓」3樓。

【經濟日報 3/30】

西門町 迎疫後最大開店潮

觀光產業景氣谷底復甦，指標國際觀光商圈西門町，店面迎來一波疫後最大開店潮，據統計，目前至少有包括服飾、伴手禮店等10多處店面正在趕工中，卡位這波觀光復甦商機，觀察西門町商圈的店面租金實價狀況，近半年西門町租金單坪5,000元以上實價揭露有5筆，最高的是包括峨嵋街月租25萬元，單坪租金8783元。觀察西門町商圈內仍有些店面空置，但租金已經有谷底反彈跡象，甚至有租客想租5年、但房東只願意出租2年的情形發生。

【工商時報 3/8】

台中商辦推案創高

台中商辦市場持續增溫，最新市調指出，建商火力集中在七期新市政中心，包括興富發、聯聚、豐邑、允將及冠德都有超級商辦案陸續進場，目前已知興富發在台中就有三案齊發，其中，位於台灣大道、惠中路口的2,416.8坪基地，將推出63層商辦大樓；聯聚建設在市政路與市政北一路街廓的「聯聚中維大廈」，預計第3季推出42層商辦大樓及一棟四層獨立商場；豐邑機構在市政路、惠中路口3,100坪基地，擬推出地上52層複合商辦大樓。

【經濟日報 4/5】

高雄國賓改建 將成高雄第3高大樓

高雄國賓飯店申請危老重建通過，預計最快今年第3、4季拆除，國賓集團將與厚生、大陸建設合作，進行危老重建，最新實登揭露，國賓以總價23億9794.3萬元，將高雄國賓一半土地產權賣給厚生與大陸建設，三方持有土地比重各為50%、30%與20%，未來將興建55層、高240公尺的新住商大樓，將成為高雄第3高的摩天大樓。

【聯合報 3/13】

連鎖飯店搶插旗 新北躍新戰區

新北市已成國際連鎖飯店集團卡位新戰場，由桃禧飯店集團旗下左岸會館開發投資興建的「八里福朋喜來登酒店」開始試賣，預計2023年5月正式開幕，這也是繼新板希爾頓酒店、林口亞昕福朋喜來登酒店、淡水將捷金鬱金香酒店以及新北新莊凱悅嘉軒酒店後，新北市最新的「國際牌」酒店，使得新北飯店市場「土洋大戰」更激烈，國際品牌酒店搶客競爭亦更白熱化。

【工商時報 3/27】

ASML總部進駐台中 前景可期

台積電中科擴廠效應持續發酵，相關供應鏈紛紛向台中靠攏，主要鎖定七期新市政中心、中科周邊及台灣大道沿線管理良好的A級商辦大樓，坪數又以100至150坪上下居多。全球最大晶片微影設備龍頭艾司摩爾 (ASML)，近期一口氣租下台中七期原衣蝶百貨三個樓層約3,000坪面積，做為中部地區營運總部，再度凸顯台中商辦市場前景看俏。

【經濟日報 4/5】

鴻海投資高雄 三年砸250億

鴻海集團擴大投資，4月9日與高雄市政府簽署投資意向書，承諾未來三年在高雄投資250億元，後續將陸續進駐高雄亞灣七號倉庫、棧5、棧6、橋頭科學園區，設立南區總部及國際研訓中心，作為南向基地，高雄也會是鴻海電動巴士平台研發中心，鴻海在橋頭科學園區的電巴廠今年開始建廠，預計2025年量產。

【經濟日報 4/10】

土地.地上權大型交易摘要

上市櫃法人3月份土地.地上權交易為86.52億，較上個月增長543%，較去年同期減幅37%，從交易區位分布來看，在北、中、南均有土地.地上權交易。台北市土地交易以市區都市更新案為主，據統計台北市屋齡30年以上的老屋高達64.8萬宅，因此近年許多建設公司積極投入都更改建，且會選擇精華區、整合效益較佳的區位，從都更核定案件數來看，前三名的行政區為中山區、大安區與士林區。

達欣工程即以26.23億取得中山區長安段一小段454、454-1地號等2筆土地，土地面積約648坪，未來將推出住宅案，此筆交易也是3月份單筆交易金額最高的土地買賣；士林開發也以3.03億取得大安區瑞安段三小段426、302、301地號等3筆土地，該都更案基地面積約529坪，預計規劃地上17層、地下4層的住宅大樓。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台北市	達欣工程	土地	中山區長安段一小段土地	26.23	648
台北市	大陸建設	土地	南港區南港段一小段5筆土地 50%土地持分	13.94	382
台北市	士林開發	土地	大安區瑞安段都更案	3.03	85
新北市	家登精密	土地	三峽區龍福段土地	2.06	2,288

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
桃園市	光禹開發 2名自然人	土地	大園區五塊厝段下埔小段土地	23.52	8,868
桃園市	台灣百鈞帝	土地	桃園區鹽埕段土地	4.92	1,233
新竹縣	國碩科技	土地	新埔鎮汶水坑段土地持分	3.58	93999.46

資料來源：公開資訊觀測站 資料整理：信義全球資產管理公司
以上資料僅供參考，實際資料依原業主公布為準



信義全球資產管理股份有限公司
<http://www.sinyiglobal.com>

土地.地上權大型交易摘要

因應人口高齡化趨勢，銀髮商機湧現，3月份台中出現一筆地上權交易，為佳醫健康事業之子公司佳醫資產管理，以5.2億元取得原清泉醫院附設護理之家，包括建物、權利金等。

高雄地區則有三地集團旗下三地開發以4.04億元取得三民區河堤段316坪土地。三地開發在高雄地區陸續有多個開發案正在進行中，包括位在高雄火車站特區的艾美國際城於2023年1月時動工，規畫地下6樓、地上31樓大樓集合住宅，預計2031年完工；於文山特區、三民區、林園區也都有住宅大樓推案規劃。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)
台中市	佳醫資產管理	地上權	原清泉醫院附設護理之家	5.20	559
高雄市	三地開發	土地	三民區河堤段土地	4.04	316

資料來源：公開資訊觀測站 資料整理：信義全球資產管理公司
以上資料僅供參考，實際資料依原業主公布為準



信義全球資產管理股份有限公司
<http://www.sinyiglobal.com>

辦公.廠辦大型交易摘要

上市櫃法人3月辦公.廠辦交易為12.34億，佔月交易21%；較上個月增長逾10倍、較去年同期減幅56%，共有3筆交易紀錄，且均集中在新北市，顯示新北市持續成為企業進駐熱點。

3月份辦公室交易以廠辦為主，包括世基生醫以6.56億元購入華固國家置地2個樓層。華固國家置地為華固建設因應新北市政府工業立體化政策開發的地上12層、地下2層的廠辦大樓，區位緊鄰塹仔圳重劃區及新莊好市多商圈。

廣越企業之子公司金漢實業投下3.75億購置新莊台灣智匯總部。台灣智匯總部位於新莊新知段重劃區，基地面積約2496坪，規劃興建地上17層、地下3層，預計2024年第四季完工。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	世基生醫	廠辦	華固國家置地	6.56	323	1,553
新北市	金漢實業	廠辦	台灣智匯總部	3.75	138	879
新北市	埔墘行	廠辦	中和區新民段廠辦	2.03	76	696

資料來源：公開資訊觀測站 資料整理：信義全球資產管理公司
以上資料僅供參考，實際資料依原業主公布為準



信義全球資產管理股份有限公司
<http://www.sinyiglobal.com>

工業地產(工業廠房.工業土地) 大型交易摘要

上市櫃法3月工業地產交易為46.61億，佔月交易79%；較前月增長逾10倍，較去年同期減幅62%，共有6筆交易紀錄。

3月份工業地產單筆交易金額最高為遊戲軟體與商用遊戲機業者鈹象電子以18.3億元取得五股工業廠房及土地。鈹象電子看好疫情解封後商用遊戲機布建需求，除國內市場外，也積極拓展東南亞、歐美國家業務拓展，為因應公司未來十年的營運發展需求，將在五股工業區內興建營運大樓。

同樣受惠於疫後復甦商機，運動服飾代理業者滿心企業也斥資1.4億元，於新屋區社子段購入748坪土地，將規劃興建物流中心。

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
新北市	鈹象電子	工業	五股工業區廠房	18.30	1,906	1,236

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
桃園市	滿心企業	工業	新屋區社子段丁建等土地	1.42	748	-

縣市	買方	類型	標的	總價(億)	土地(坪)	建物(坪)
宜蘭市	赫碩光電	工業	利澤工業區廠房	6.72	11,827	3,063
彰化縣	振鋒企業	工業	彰濱工業區廠房	1.44	535	816
台南市	尚發營造	工業	安平工業區土地	11.23	3,035	-
台南市	森鉅科技	工業	原嘉里大榮物流歸仁營業所	7.50	3,890	3,376

資料來源：公開資訊觀測站 資料整理：信義全球資產管理公司
以上資料僅供參考，實際資料依原業主公布為準



信義全球資產管理股份有限公司
<http://www.sinyiglobal.com>



信義全球資產 官方帳號服務上線！

最新物業

市場快訊

研究報告

智能客服

掃碼加入



信義全球資產 | 商業仲介服務實績

服務範疇

藉由完整商圈資訊、信義全直營通路的案源與客戶大數據資料配對、以及行銷通路，提供客戶專業商用不動產及土地之買賣仲介服務

累計服務買賣成交客戶

超過 3,000組

累計買賣成交總銷金額

超過 1,000億元

信義全球資產5億元以上買賣成交摘要

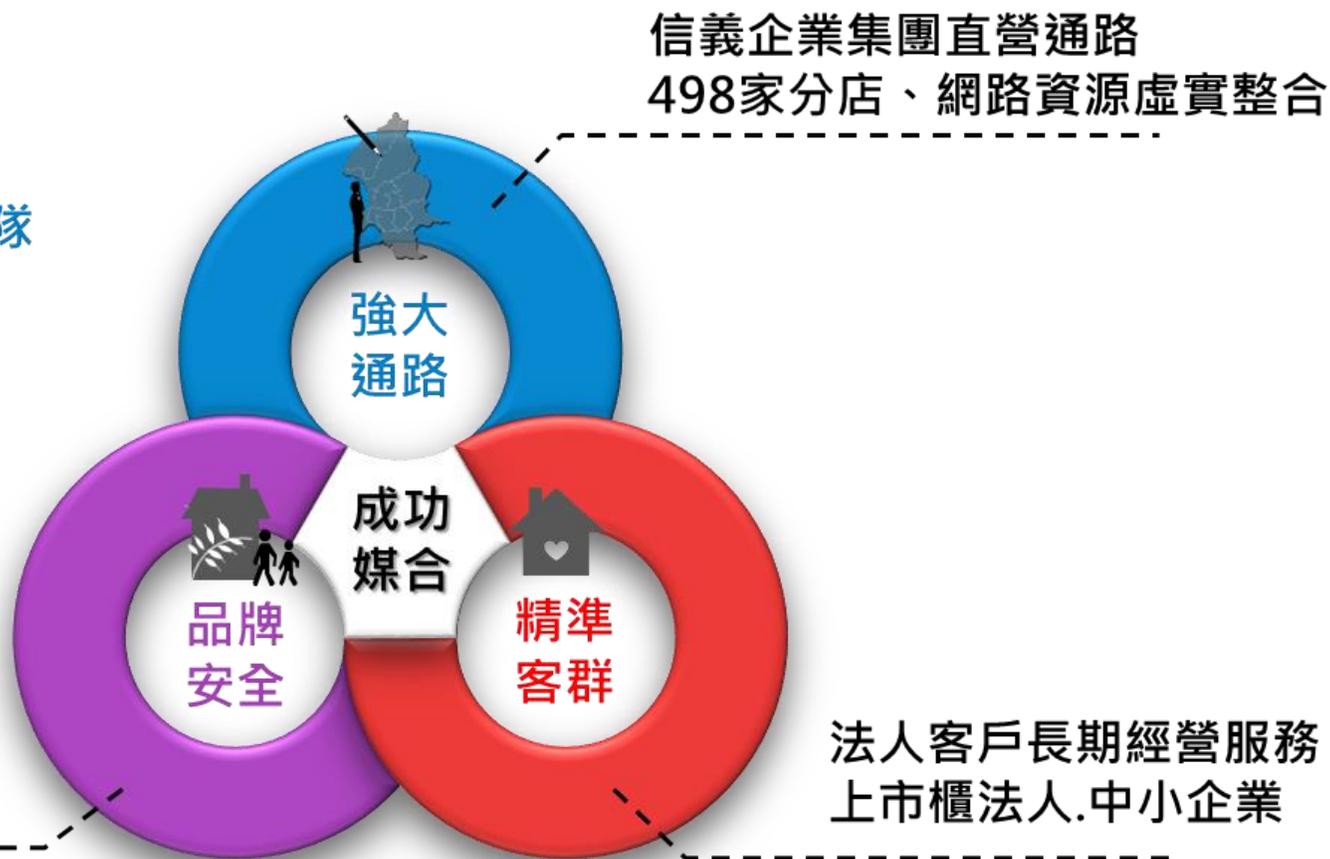
成交標的	成交金額(依金額大小排序)
北市長春金融辦公	37.69 億
北市內科新世代總部A棟+B棟	37.67 億
北市敦北慶城旅邸	20.89 億
北市台北金融中心辦公	20.07 億
新北淡大HiCity整棟學生宿舍	18.20 億
桃園觀音廠房	15.70 億
新竹湖口工業土地	11.89 億
高雄前鎮中山二路土地	11.29 億
桃園中壢丁建土地	10.00 億
北市內科舊宗科工土地	9.80 億
北市長安東路百坪土地	9.60 億
台中北屯汽車旅館	8.64 億
北市時代金融店面	8.45 億
北市內科堤頂大道廠辦	8.20 億
北市內科舊宗土地	7.46 億
北市內科舊宗土地	7.13 億
北市敦南潤泰辦公	6.70 億
新北汐止聯合科技中心廠辦	5.60 億
北市內科西湖捷運整棟廠辦	5.00 億

選擇信義全球
集商業仲介與顧問能力 兼具通路.專業.資源
成為企業客戶夥伴 共同成長

關鍵成功因素

- 專責商用不動產媒合團隊
- 提供高品質的專業規劃
- 擁有長期經營的顧客群

信義集團完整SOP
資金.交易流程風險控管



信義全球資產 | 六大服務範疇

商業仲介

完整商圈資料
海量資料配對
精準行銷通路



內湖長虹新世代大樓
客戶:萬海航運
面積:6,744坪(A.B全棟)



時代金融店面
客戶:三商美邦人壽
面積:896坪



台中飯店全棟
客戶:投資機構
面積:1,272坪

租賃招商

租賃需求分析
招商策略擬定
拓點展店代尋



內湖潭美總部
客戶:雄獅旅遊
面積:7,575坪(全棟)



福全新整棟
客戶:救國團
面積:1,271坪(全棟)



重慶南路整棟
客戶:共享辦公
面積:304坪(全棟)

工業地產

政府機關合作
嚴謹交易安全
開發法令諮詢



桃科萬坪廠房
客戶:科技業
面積:23,159坪



新竹湖口廠房
客戶:科技業
面積:2,012坪



桃園新屋丁建
客戶:化工業
面積:2,794坪

顧問服務

資產盤點活化
產品定位規劃
財務評估建議



劍潭站TOD案
先期規劃顧問



高鐵苗栗車站
產業專用區土地
處分招商



臺北捷運工程局
捷運景安站開發大樓
租賃市場調查

資產管理

收益改善成長
物業管理維護
投資策略佈局



板橋板信銀行家大樓
REITS圓滿一號
類型:商辦大樓



台南FOCUS時尚流行館
REITS圓滿一號
類型:百貨商場



國防部
店面招商及管理

標售代理

交易條件磋商
媒體行銷曝光
標售作業執行



台北金融中心大樓
客戶:新光人壽
金額:20.7億元



淡大HI-CITY複合學舍
客戶:新光人壽
金額:18.2億元



長春金融大樓
客戶:泰安產險
金額:37.6億元